SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3008339 - RS(2025/0282878-9)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	TRANSCONTINENTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	:	PAULO ROGÉRIO FERREIRA SANTOS - SP196344 PAULO ROGÉRIO FERREIRA SANTOS - RS102175A
AGRAVADO	:	CÉSAR AUGUSTO ROCHA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	JOAO MARIO BERGESCH - RS051475

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. CDC. CONTRATO ANTERIOR À VIGÊNCIA. INAPLICABILIDADE. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. INDEVIDA. DISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS PROBATÓRIO PELO CPC. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA DO STJ. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. O Código de Defesa do Consumidor não se aplica aos contratos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação celebrados antes de sua entrada em vigor, sob pena de ofensa à irretroatividade das leis e ao ato jurídico perfeito (art. 6 da LINDB).

2. A inversão do ônus da prova prevista no art. 6, VIII, do Código de Defesa do Consumidor é indevida quando o CDC é inaplicável ao caso, devendo prevalecer a regra geral de distribuição do ônus probatório do art. 373 do Código de Processo Civil.

3. O entendimento adotado alinha-se à jurisprudência pacífica desta Corte sobre a matéria (Súmula 83/STJ).

4. Agravo conhecido e recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 14 de abril de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Documento eletrônico VDA55872140 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 14/04/2026 17:09:09
Publicação no DJEN/CNJ de 22/04/2026. Código de Controle do Documento: 188b70b8-d0db-48f6-8111-82f1fe90cf9f

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3008339 - RS(2025/0282878-9)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	TRANSCONTINENTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	:	PAULO ROGÉRIO FERREIRA SANTOS - SP196344 PAULO ROGÉRIO FERREIRA SANTOS - RS102175A
AGRAVADO	:	CÉSAR AUGUSTO ROCHA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	JOAO MARIO BERGESCH - RS051475

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. CDC. CONTRATO ANTERIOR À VIGÊNCIA. INAPLICABILIDADE. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. INDEVIDA. DISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS PROBATÓRIO PELO CPC. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA DO STJ. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. O Código de Defesa do Consumidor não se aplica aos contratos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação celebrados antes de sua entrada em vigor, sob pena de ofensa à irretroatividade das leis e ao ato jurídico perfeito (art. 6 da LINDB).

2. A inversão do ônus da prova prevista no art. 6, VIII, do Código de Defesa do Consumidor é indevida quando o CDC é inaplicável ao caso, devendo prevalecer a regra geral de distribuição do ônus probatório do art. 373 do Código de Processo Civil.

3. O entendimento adotado alinha-se à jurisprudência pacífica desta Corte sobre a matéria (Súmula 83/STJ).

4. Agravo conhecido e recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por TRANSCONTINENTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão da Terceira Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul que inadmitiu o recurso especial.

O recurso especial, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, impugna acórdão que manteve a aplicação do Código de Defesa do Consumidor (CDC) e a inversão do ônus da prova em ação revisional de contrato habitacional.

Nas razões do recurso especial, a recorrente aponta ofensa aos artigos 6º da LINDB e 14 do CDC e Código de Processo Civil (CPC), sustentando que o contrato foi celebrado em 1988, antes da vigência da Lei 8.078/1990.

Documento eletrônico VDA55553770 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 31/03/2026 16:54:26
Código de Controle do Documento: 5c06f66c-e44b-4037-bab2-26210e9a78d3

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou o art. 6 da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, o art. 14 do Código de Processo Civil e o art. 5, XXXVI e XL, da Constituição Federal.

Sustenta a impossibilidade de aplicar o Código de Defesa do Consumidor aos contratos celebrados antes de 11/3/1991. Afirma que o contrato de financiamento vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação foi celebrado em 31/3/1988. Defende que o acórdão recorrido contrariou o art. 6 da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, o art. 14 do Código de Processo Civil e o art. 5, XXXVI e XL, da Constituição Federal, por admitir a retroatividade do CDC e, por consequência, a inversão do ônus da prova.

Argumenta que a inversão do ônus da prova do art. 6, VIII, do Código de Defesa do Consumidor não é automática. Alega que depende de verossimilhança das alegações e de hipossuficiência do consumidor, o que não ocorreu no caso concreto.

Defende que não incide a Súmula 7/STJ, pois a controvérsia é jurídica. Afirma que a data do contrato é fato incontroverso nos autos. Pede o afastamento do óbice.

Registra que o recurso também aponta divergência jurisprudencial. Indica como tese a não incidência do Código de Defesa do Consumidor em contratos do Sistema Financeiro da Habitação celebrados antes da vigência da Lei 8.078/1990, com precedentes desta Corte .

O tribunal de origem negou seguimento ao recurso ante a incidência das Súmulas 7 e 211 do STJ. No agravo, a recorrente refuta os óbices, alegando que a data do contrato é fato incontroverso e a matéria é estritamente jurídica.

É o relatório.

VOTO

Originariamente, o agravado opôs embargos à execução hipotecária, alegando quitação do contrato e requerendo aplicação do Código de Defesa do Consumidor, com inversão do ônus da prova. O juízo de origem, em decisão saneadora, aplicou o CDC e determinou a inversão do ônus probatório com fundamento no art. 3, § 2º, e no art. 6, VIII, do Código de Defesa do Consumidor.

A agravante interpôs agravo de instrumento, requerendo a reforma da decisão para afastar o CDC e a inversão do ônus da prova, e para ajustar a decisão saneadora nos termos do art. 357 do Código de Processo Civil.

O Tribunal de origem negou provimento ao agravo de instrumento. Fundamentou que há relação de consumo entre as partes, nos termos do art. 3, § 2º, do Código de Defesa do Consumidor, e que, diante da hipossuficiência do consumidor e da maior capacidade probatória da instituição financeira, é cabível a inversão do ônus da prova com base no art. 6, VIII, do CDC. Consignou que a inversão não afasta o ônus da prova mínima do art. 373, I, do Código de Processo Civil.

Documento eletrônico VDA55553770 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 31/03/2026 16:54:26
Código de Controle do Documento: 5c06f66c-e44b-4037-bab2-26210e9a78d3

Citou precedentes do próprio Tribunal estadual sobre a matéria. Os embargos de declaração foram rejeitados, com registro de inexistência de omissão, contradição, obscuridade ou erro material, e com anotação de prequestionamento automático nos termos do art. 1.025 do Código de Processo Civil.

O inconformismo merece acolhida.

As normas do Código de Defesa do Consumidor não possuem efeito retroativo para atingir contratos de trato sucessivo celebrados antes de sua entrada em vigor.

A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça é uníssona ao estabelecer que o CDC é inaplicável aos contratos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) firmados anteriormente a março de 1991.

Nesse sentido:

> "PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESPONSABILIDADE OBRIGACIONAL SECURITÁRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CONTRATO ANTERIOR. NÃO INCIDÊNCIA.
> HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.
> 1. Ação de responsabilidade obrigacional securitária em razão de vícios construtivos em imóveis segurados.
> 2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.
> 3. O Código de Defesa do Consumidor não se aplica aos contratos regidos pelo SFH quando celebrados antes de sua entrada em vigor e também não é aplicável ao contrato de mútuo habitacional, com vinculação ao FCVS. Precedentes.
> 4. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.
> (AgInt no AREsp 1558363/MT, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/03/2020, DJe 11/03/2020)."

> "AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. IMPOSSIBILIDADE. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
> 1. O STJ possui firme o entendimento no sentido de que o Código de Defesa do Consumidor não se aplica aos contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação quando celebrados antes de sua entrada em vigor; e também não é aplicável ao contrato de mútuo habitacional, com vinculação ao FCVS, como no caso em apreço. Precedentes.
> 2. Agravo interno não provido.
> (AgInt no AREsp n. 1.465.591/MT, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 3/9/2019, DJe de 10/9/2019.)"

No caso concreto, o contrato objeto da lide foi assinado pelas partes em 31 de março de 1988. Portanto, ao determinar a aplicação do CDC e a inversão do ônus probatório baseada no seu artigo 6º, inciso VIII, o Tribunal de origem divergiu da orientação pacífica desta Corte, violando o princípio do ato jurídico perfeito e a irretroatividade das leis (Artigo 6º da LINDB).

Documento eletrônico VDA55553770 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 31/03/2026 16:54:26
Código de Controle do Documento: 5c06f66c-e44b-4037-bab2-26210e9a78d3

Ressalto que a proteção ao consumidor não autoriza a quebra da estabilidade das relações contratuais legitimamente estabelecidas sob a égide da legislação anterior. Se o CDC é inaplicável por critério temporal, a distribuição do ônus da prova deve seguir a regra geral prevista no Artigo 373 do CPC, não se admitindo a inversão automática nela pautada.

Estando o acórdão recorrido em dissonância com a jurisprudência dominante deste Tribunal, impõe-se a reforma da decisão agravada, nos termos da Súmula 83/STJ, aplicada aqui em favor da recorrente.

Em face do exposto, conheço do agravo e dou provimento ao recurso especial para afastar a aplicação do Código de Defesa do Consumidor à hipótese, e, por conseguinte, afastar a inversão do ônus da prova. Determino o prosseguimento do feito com observância à distribuição estática do ônus probatório (art. 373, CPC/15 e 333, I, do CPC/73).

É como voto.

Documento eletrônico VDA55553770 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 31/03/2026 16:54:26
Código de Controle do Documento: 5c06f66c-e44b-4037-bab2-26210e9a78d3

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.008.339 / RS

Número Registro: 2025/0282878-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
52904480320248217000

Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	TRANSCONTINENTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	:	PAULO ROGÉRIO FERREIRA SANTOS - SP196344
		PAULO ROGÉRIO FERREIRA SANTOS - RS102175A
AGRAVADO	:	CÉSAR AUGUSTO ROCHA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	JOAO MARIO BERGESCH - RS051475

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - DIREITO DE EMPRESA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 13 de abril de 2026

Documento eletrônico VDA55854923 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/04/2026 00:56:40
Código de Controle do Documento: 39193c0b-0281-4664-a19f-cafeeca3778f